PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Calgary

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

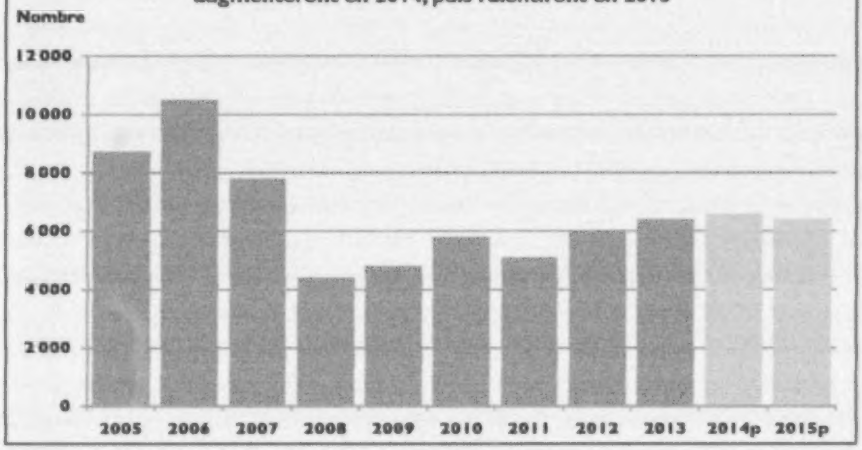
Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier de maisons individuelles devraient augmenter en 2014, mais se modérer en 2015.
- Les mises en chantier de logements collectifs connaîtront une forte hausse en 2014, avant de ralentir en 2015.
- Le prix MLS®[2] des logements devrait augmenter en 2014 et 2015.
- La migration nette soutiendra la demande de logements locatifs tout au long de la période prévisionnelle.

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR de Calgary augmenteront en 2014, puis ralentiront en 2015



Source et prévisions : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 avril 2014.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : une hausse des mises en chantier est prévue en 2014
3 Marché de la revente : la faiblesse de l'offre contribue à la hausse des prix
5 Marché locatif : le taux d'inoccupation devrait augmenter légèrement, mais demeurera relativement bas
6 Tendances économiques : le solde migratoire élevé continuera de soutenir la demande de logements
8 Tendances en bref
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : une hausse des mises en chantier est prévue en 2014

Après avoir baissé modestement pour s'établir à 12 584 en 2013, le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary devrait augmenter en 2014. Bien qu'on prévoie une hausse des mises en chantier de maisons individuelles, ce sont les mises en chantier de logements collectifs qui progresseront le plus cette année. Soutenu par la migration nette élevée, la création continue d'emplois, la hausse des revenus et la faiblesse des taux hypothécaires, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait grimper de 16 % et atteindre 14 600 en 2014, ce qui représenterait son niveau le plus élevé depuis 2006.

En 2015, la construction résidentielle demeurera forte, mais le nombre total de mises en chantier devrait se modérer. Selon les prévisions, la croissance de l'emploi et la migration nette ralentiront en regard des années précédentes. En outre, les constructeurs, qui étaient motivés par le niveau relativement bas des inscriptions courantes et des stocks de logements neufs, seront moins tentés d'ouvrir de nouveaux chantiers car l'offre de logements neufs et existants augmentera en 2015. Ces facteurs contribueront à une baisse de 8 % des mises en chantier d'habitations l'an prochain.

L'élan qu'a connu la construction de maisons individuelles l'an dernier s'est maintenu en 2014. On s'attend à ce que la croissance de l'emploi demeure positive tout au long de la période à l'étude, alors que la migration nette demeurera élevée, mais ralentira par rapport au record atteint en 2013. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles augmentera de 3 % en 2014, pour s'établir à 6 600, puis descendra à 6 400 en 2015. La hausse des inscriptions courantes, la modération de la croissance de l'emploi, et la baisse de la migration nette feront régresser les mises en chantier de maisons individuelles l'an prochain.

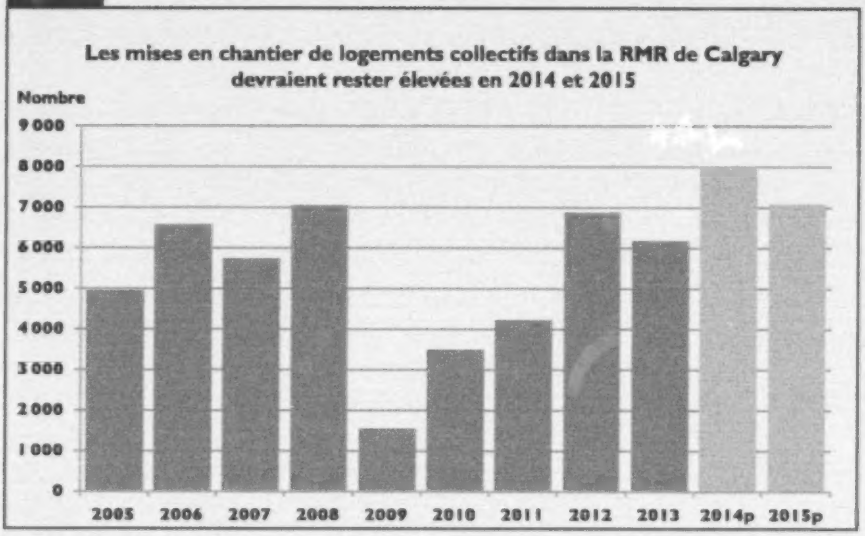
En 2014 et 2015, il ne devrait pas y avoir de fortes hausses des stocks, lesquels englobent les maisons témoins et les maisons bâties sans commande. Le nombre de maisons individuelles construites sans commande est demeuré relativement bas comparativement aux moyennes historiques, mais a légèrement augmenté en regard de l'année précédente. Il se situait à 137 en mars 2014 et accusait une baisse par rapport aux moyennes sur cinq ans et dix ans (148 et 180, respectivement). Comme la demande de logements est bien soutenue et que les inscriptions courantes sont relativement faibles, on ne prévoit pas de hausse rapide du nombre d'habitations construites sans commande. Cela incitera les constructeurs à mettre davantage de logements en chantier à court terme. En mars, le nombre de maisons témoins était lui aussi relativement faible, en baisse par rapport à mars 2013. On ne prévoit pas de hausse du nombre de maisons témoins à Calgary pendant la période visée par les prévisions. La pression à la hausse sur les stocks sera minime puisque le nombre de logements en construction n'était que légèrement plus élevé que l'année précédente. Puisqu'on ne prévoit qu'une augmentation modeste des mises en chantier de maisons individuelles en 2014, le nombre d'unités en construction devrait demeurer relativement stable.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada a progressé de 5,3 % en 2013 et devrait augmenter de 5,5 % en 2014. Les coûts de main-d'œuvre ont monté, les employeurs rivalisant pour attirer des travailleurs qualifiés. La difficulté à pourvoir les postes vacants ne devrait pas s'atténuer puisque d'autres baisses du taux de chômage sont prévues pour 2014 et 2015 dans la RMR de Calgary. La hausse des coûts des matériaux contribuera aussi à faire grimper les prix des logements neufs. La demande de matériaux et de main-d'œuvre ne proviendra pas seulement des constructeurs d'habitations à Calgary, mais aussi du secteur de la construction commerciale. En raison des pressions à la hausse sur les coûts de la main-d'œuvre, des matériaux et des terrains, on s'attend à une augmentation de 3,8 % de l'IPLN en 2015.

Le prix moyen des maisons individuelles écoulées dans la RMR de Calgary devrait s'établir à 610 000 $ en 2014, en hausse de 4 % par rapport à celui de 588 179 $ enregistré en 2013. L'appréciation de l'avoir propre, la hausse des revenus et les faibles taux hypothécaires favoriseront la croissance du prix moyen des maisons individuelles neuves, tout comme les facteurs liés à l'offre susmentionnés. La pression sur les prix du neuf devrait se maintenir en 2015. Toutefois, on s'attend à ce que la progression du prix moyen ralentisse et tombe à 2 % l'an prochain, à mesure que l'offre augmentera sur les marchés du neuf et de la revente.

Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), ont diminué de 10 % : leur nombre est passé de 6 880 en 2012 à 6 182 en 2013. Toutefois, on prévoit une reprise en 2014 : d'ici la fin de l'année, les constructeurs

Figure 2



Source et prévisions : SCHL

devraient avoir mis en chantier 8 000 logements collectifs, soit 29 % de plus qu'en 2013 et le total le plus élevé depuis 1981. La diminution des stocks de logements collectifs incitera les constructeurs à accroître leur production et aidera à répondre à la demande des accédants à la propriété, des ménages cherchant un logement plus petit et des investisseurs voulant profiter du bas taux d'inoccupation des logements locatifs. Compte tenu de ce faible taux d'inoccupation, on prévoit aussi une hausse de la construction de logements locatifs. Les mises en chantier de logements collectifs devraient ralentir, mais demeurer élevées en 2015 – elles se chiffreront à 7 100. Leur ralentissement sera causé par l'augmentation de l'offre attribuable à la progression des mises en chantier cette année, ainsi que par la diminution du flux migratoire, le repli de la création d'emplois et le choix accru de logements sur le marché de la revente.

Les stocks peu élevés inciteront fortement les constructeurs de logements collectifs à accroître leur production en 2014. On dénombrait 82 logements collectifs en stock en mars, contre 501 à pareil mois en 2013; il s'agit du niveau le plus bas enregistré depuis septembre 2006. Les logements collectifs écoulés au premier trimestre ont été plus de deux fois plus nombreux qu'à la même période en 2013. Bien que la majorité de ces logements aient été écoulés au moment de l'achèvement de la construction, le nombre de logements écoulés provenant du stock a aussi augmenté grâce à la demande issue des acheteurs à la recherche d'un logement disponible rapidement et des acheteurs en quête d'un logement moins cher.

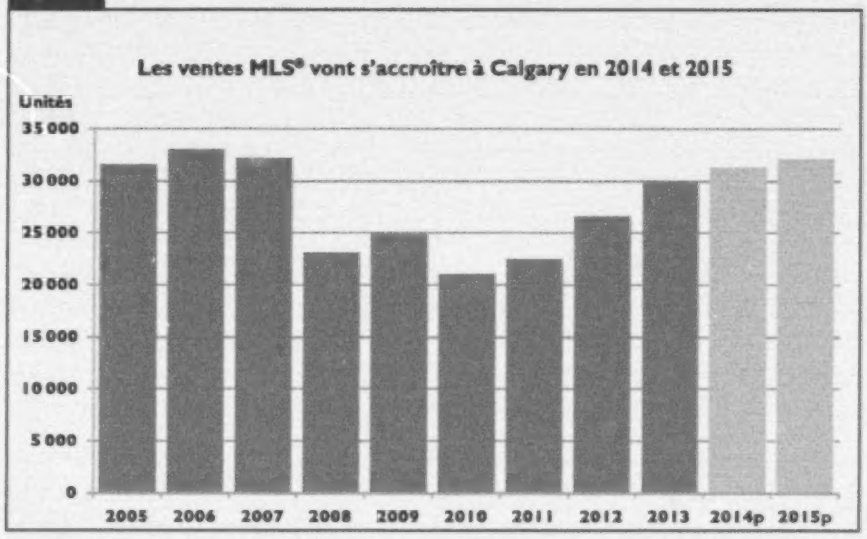
La hausse des mises en chantier de logements collectifs cette année a contribué à faire augmenter le nombre de logements en construction. En mars, 8 760 logements collectifs étaient en construction, soit 14 % de plus que l'année précédente. Étant donné le volume élevé de logements collectifs qui devraient être mis en chantier en 2014, le nombre de logements en construction augmentera encore, avant de se modérer. Ce facteur exercera une certaine pression à la hausse sur les stocks et influera sur le rythme de la construction en 2015.

Marché de la revente : la faiblesse de l'offre contribue à la hausse des prix

Après avoir augmenté de 19 % en 2012, le nombre de transactions sur le marché de la revente de Calgary a progressé de 12 % en 2013, pour s'établir à 29 954. La migration nette sans précédent et la croissance de l'emploi au cours des deux dernières années contribueront à faire monter les reventes en 2014 et 2015. Le nombre de ventes MLS® devrait atteindre 31 300 en 2014 et ainsi dépasser de 4 % son niveau de 2013. La progression des revenus et les taux hypothécaires relativement bas continueront de créer des conditions favorables à l'achat d'un logement, mais le ralentissement de la migration nette et de la croissance de l'emploi modérera le rythme des ventes l'an prochain. Selon les prévisions, 32 100 ventes MLS® seront conclues en 2015, soit 3 % de plus qu'en 2014.

Comme ce fut le cas en 2012 et 2013, le choix de logements pour les acheteurs éventuels a diminué cette année. Selon la chambre immobilière de Calgary (CREB), le nombre total d'inscriptions courantes a reculé de 19 % en mars par rapport à un an plus tôt. La baisse des inscriptions

Figure 3



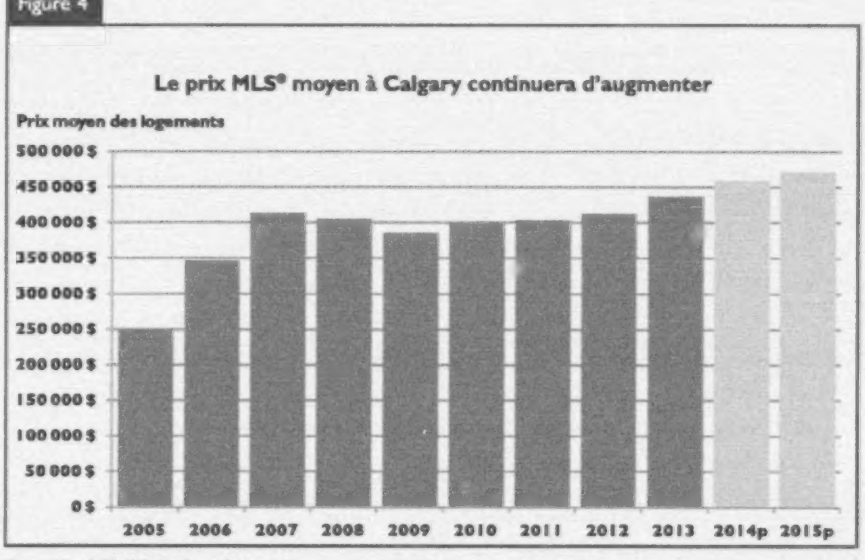
Sources : ACI, SCHL (prévisions)

courantes peut s'expliquer par le fait que les nouvelles inscriptions n'ont pas augmenté autant que les ventes. La diminution de l'offre sur le marché de la revente a exercé encore plus de pression sur les acheteurs pour qu'ils procèdent rapidement à l'achat d'un logement. Le nombre moyen de jours sur le marché est passé de 42 en mars 2013 à 34 en mars 2014. Dans l'ensemble, les acheteurs peuvent s'attendre en 2014 à une diminution de l'offre de logements existants, car le nombre mensuel moyen des inscriptions courantes devrait être inférieur à ce qu'il était l'année précédente. Pour 2015, on prévoit une hausse des inscriptions courantes, puisque les gains d'avoir propre réalisés au cours des deux années précédentes et la modération de la croissance des ventes feront augmenter les nouvelles inscriptions.

Ces deux dernières années, les nouvelles inscriptions ont été limitées par l'absence d'une forte croissance des prix. En effet, le prix de revente a progressé de 2008 à 2012 à un taux moyen de 0 % par année. En 2011 et 2012, les nouvelles inscriptions ont fléchi d'une année à l'autre. Ce n'est qu'en 2013, lorsque le prix de revente moyen a progressé de 6 % par rapport à 2012, que le nombre de nouvelles inscriptions a commencé à augmenter. Le prix moyen a dépassé le sommet atteint en 2007, et l'on prévoit qu'il augmentera encore en 2014 et 2015. Cette conjoncture incitera un plus grand nombre de propriétaires à mettre leur logement en vente. Les nouvelles inscriptions devraient progresser de 2 % en 2014, pour se chiffrer à 43 600, et augmenter encore de 3 % en 2015.

Après s'être accru de 6 % en 2013, le prix MLS® moyen devrait monter de 5 % en 2014, pour atteindre 459 000 $. Le nombre relativement bas d'inscriptions courantes, combiné à la forte demande de logements soutenue par des facteurs comme la création d'emplois à plein temps, continuera de faire augmenter les prix. Selon les données de la CREB, le rapport ventes-inscriptions courantes pour la totalité des logements est monté à plus de 45 % en moyenne au premier trimestre de 2014, alors qu'il était de 33 % à la même période en 2013. Dans ces conditions, le marché sera plus favorable aux vendeurs qu'aux acheteurs. En 2015, les acheteurs éventuels auront plus de choix, ce qui réduira quelque peu les pressions à la hausse qui se sont exercées sur les prix pendant les années précédentes. On s'attend donc à ce que le prix moyen en 2015 augmente de 3 % et s'établisse à 472 000 $.

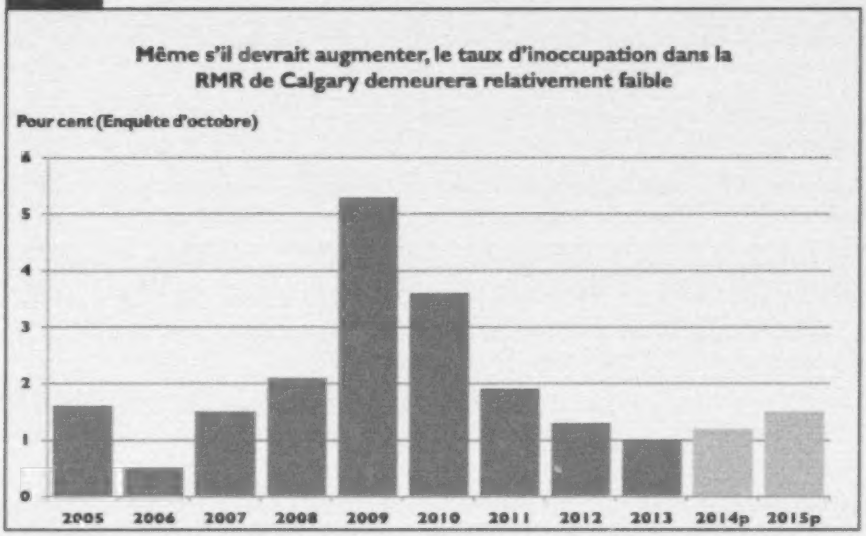
Figure 4



Sources : ACI; SCHL (prévisions)

Figure 5

Même s'il devrait augmenter, le taux d'inoccupation dans la RMR de Calgary demeurera relativement faible



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

Marché locatif : le taux d'inoccupation devrait augmenter légèrement, mais demeurera relativement bas

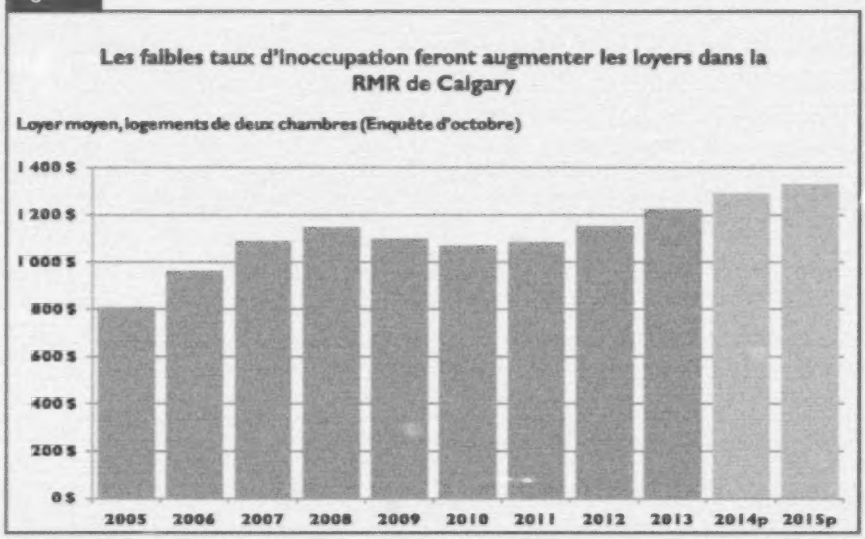
La migration nette a continué d'augmenter en 2013 et a ainsi dépassé le sommet record atteint en 2012. Ces flux migratoires ont été un facteur clé de la demande de logements locatifs à Calgary. Le taux d'inoccupation des appartements en octobre 2013 était de 1 % et accusait son quatrième recul annuel d'affilée. En 2014, Calgary connaîtra encore une fois une migration nette élevée, quoiqu'inférieure au record de l'an dernier. Bien qu'on s'attende à ce que la demande de logements locatifs demeure vigoureuse, des facteurs comme la concurrence exercée par le marché locatif secondaire, les immeubles locatifs nouvellement achevés et le mouvement des locataires vers le marché des logements pour accédants feront augmenter légèrement le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels. Par conséquent, le taux d'inoccupation des appartements devrait monter à 1,2 % en octobre 2014.

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation atteindra 1,5 % en octobre 2015. Les facteurs qui ont stimulé la demande de logements locatifs, comme la croissance de l'emploi et la migration, auront moins d'influence qu'au cours des années précédentes, mais demeureront relativement importants. Certains locataires se tourneront vers d'autres choix de logements locatifs, y compris les logements appartenant à des investisseurs, ou décideront d'accéder à la propriété. En plus, l'achèvement de nouveaux ensembles locatifs fera grossir l'offre et contribuera ainsi à la hausse du taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation devrait demeurer bas, ce qui continuera d'exercer des pressions à la hausse sur les loyers. À cause de la demande constante de logements locatifs qui maintient le roulement des locataires à un niveau relativement bas et qui facilite la location rapide des logements inoccupés, les locateurs pourront majorer les loyers. On s'attend à ce que le loyer moyen des logements de deux chambres passe de 1 224 $ en octobre 2013 à 1 290 $ en octobre 2014. Il augmentera encore en 2015, mais sa hausse sera plus modeste qu'en 2013 et 2014 puisque le taux d'inoccupation sera un peu plus élevé. En octobre 2015, le loyer moyen des logements de deux chambres devrait s'établir à 1 330 $ par mois.

Figure 6

Les faibles taux d'inoccupation feront augmenter les loyers dans la RMR de Calgary

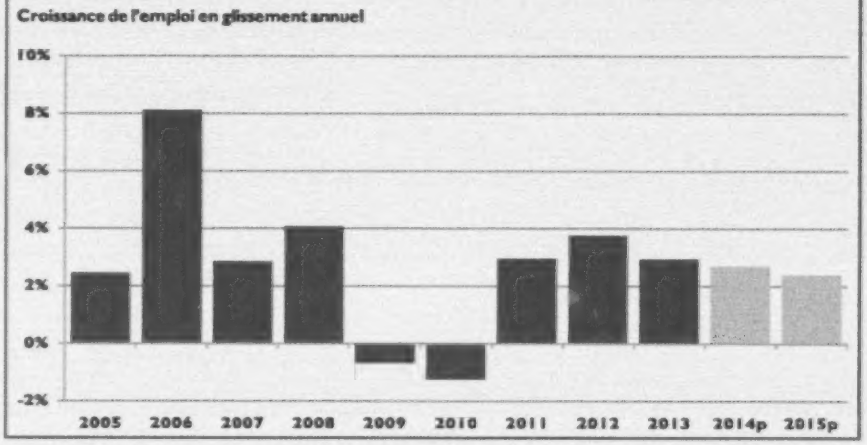


Sources : ACI, SCHL (prévisions)

Les locataires auront accès à des choix de logements locatifs autres que ceux du marché traditionnel. Lors de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en 2013 par la SCHL, 14 825 appartements en copropriété ont été identifiés comme étant offerts en location, contre 14 313 lors de l'Enquête de 2012. En outre, plus de 30 % des unités de l'univers des copropriétés de la SCHL ont été identifiées comme étant offertes en location. Il est probable que le nombre de logements en copropriété loués par leur propriétaire augmentera en 2014 et 2015 à mesure que des appartements neufs seront achevés et deviendront disponibles pour les locataires. En outre, quelques centaines de logements locatifs du marché ont été achevés depuis l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2013 et, en mars 2014, plus de 300 logements locatifs du marché étaient en construction.

Figure 7

La croissance de l'emploi devrait rester positive dans la RMR de Calgary



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

Tendances économiques : le solde migratoire élevé continuera de soutenir la demande de logements

En 2014, le nombre moyen d'emplois devrait augmenter de 2,7 % dans la RMR de Calgary. Des investissements considérables dans le secteur de l'énergie à l'intérieur et à l'extérieur de la région de Calgary continueront de jouer un rôle important dans l'économie locale et soutiendront la création d'emplois. Plusieurs grands projets ont été entrepris et d'autres sont prévus dans les années à venir. Des sommes considérables ont été réservées à des projets en soins de santé et en éducation, ainsi que dans d'autres domaines comme les secteurs commercial et résidentiel. Ces facteurs, en plus de favoriser la création d'emplois cette année, aideront à faire croître les salaires l'an prochain et à maintenir la croissance de l'emploi à un niveau supérieur à la moyenne nationale. On s'attend à ce que l'emploi progresse de 2,4 % en 2015 et enregistre ainsi sa cinquième hausse annuelle d'affilée.

Le marché du travail à Calgary a offert des occasions aux chercheurs d'emplois venant d'ailleurs. On s'attend à ce que le taux de chômage descende de 4,9 % en 2013 à 4,7 % en 2014 et à 4,6 % en 2015. Dans certains cas, il demeure difficile de trouver des travailleurs qualifiés, de sorte que certains postes demeurent vacants pendant de longues périodes. La demande globale de travailleurs a aussi exercé certaines pressions à la hausse sur les salaires, les employeurs rivalisant les uns avec les autres pour trouver la main-d'œuvre requise. La hausse des salaires et des revenus aidera à compenser l'impact de l'augmentation des prix des habitations et soutiendra la demande de logements.

La migration nette dans la RMR de Calgary a atteint un autre niveau record en 2013 : elle s'est chiffrée à 45 168 et a ainsi dépassé le record précédent établi en 2012. Les conditions favorables sur le marché du travail de Calgary et sa vigueur relative comparativement à d'autres régions au Canada sont un important facteur ayant contribué au rythme élevé de la migration nette au cours des dernières années. Bien qu'on s'attende à ce que la migration vers Calgary demeure élevée pendant la période visée, l'amélioration de la conjoncture économique dans d'autres régions réduira l'attrait de Calgary et l'afflux de nouveaux migrants. Le solde migratoire devrait s'élever à 33 400 en 2014 et à 28 500 en 2015.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,5 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées.
Emploi	On s'attend à ce que l'emploi augmente en 2014 et 2015, ce qui soutiendra la demande d'habitations.
Revenu	La demande de main-d'œuvre exercera des pressions à la hausse sur les revenus et les salaires, les employeurs se faisant concurrence pour attirer les travailleurs. L'augmentation des revenus sera positive pour les acheteurs éventuels d'habitations.
Population	Après avoir profité d'une migration record en 2013, la croissance de la population ralentira quelque peu en 2014 et 2015, mais soutiendra néanmoins la demande de logements.
Marché de la revente	L'offre a diminué sur le marché de la revente, ce qui a contribué à la hausse des prix. Ce facteur aidera à stimuler la demande de logements neufs.
Stocks de logements neufs	Le niveau des stocks de maisons individuelles et de logements collectifs a été relativement bas, ce qui permettra une hausse de la construction résidentielle.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Les investissements dans le secteur de l'énergie représentent l'un des principaux moteurs de l'économie à Calgary; ils produisent des retombées positives pour d'autres secteurs d'activité. Si les cours du pétrole devaient fléchir et demeurer bas pendant une longue période, les investissements et l'emploi diminueraient également, ce qui réduira la demande de logements.
- Le solde migratoire pourrait augmenter davantage si l'emploi dans les autres régions du pays ne s'améliore pas à un rythme comparable à celui enregistré à Calgary. Il en résulterait une augmentation de la demande de logements en 2014.
- Les stocks de maisons individuelles et de logements collectifs ont été relativement bas, tandis que le nombre d'unités en construction s'est accru. Si la demande de logements fléchit et qu'une proportion plus élevée d'unités en construction viennent s'ajouter aux stocks une fois achevées, le rythme des mises en chantier d'habitations ralentira.
- Le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles pourrait augmenter plus rapidement qu'on ne s'y attend si le nombre d'inscriptions courantes demeure relativement bas plus longtemps que prévu. Si cela se produisait, les acheteurs seraient contraints de se livrer une concurrence accrue sur le marché de la revente, où il y aurait un choix restreint de logements existants à vendre.
- Les ventes MLS® résidentielles pourraient augmenter davantage si l'emploi croît plus que prévu. Inversement, si la croissance de l'emploi était moindre, les ventes pourraient stagner ou diminuer.

Résumé des prévisions RMR de Calgary Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	5 084	5 961	6 402	6 600	3,1	6 400	-3,0
Logements collectifs	4 208	6 880	6 182	8 000	29,4	7 100	-11,3
Tous types de logement confondus	9 292	12 841	12 584	14 600	16,0	13 500	-7,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	547 670	580 135	588 179	610 000	3,7	625 000	2,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	457 271	478 669	486 566	505 000	3,8	516 000	2,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0,1	1,7	5,3	5,5	-	3,8	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	22 466	26 634	29 954	31 300	4,5	32 100	2,6
Inscriptions nouvelles MLS®	43 781	42 137	42 678	43 600	2,2	44 800	2,8
Inscriptions en vigueur MLS®	9 614	8 279	6 945	6 500	-6,4	7 100	9,2
Prix moyens MLS® ($)	402 851	412 315	437 036	459 000	5,0	472 000	2,8
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,9	1,3	1,0	1,2	-	1,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 084	1 150	1 224	1 290	-	1 330	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	725 500	752 700	774 600	795 500	2,7	814 600	2,4
Croissance de l'emploi (%)	2,9	3,7	2,9	2,7	-	2,4	-
Taux de chômage (%)	5,8	4,7	4,9	4,7	-	4,6	-
Migration nette [1]	10 861	31 996	45 168	33 400	-26,1	28 500	-14,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 avril 2014.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

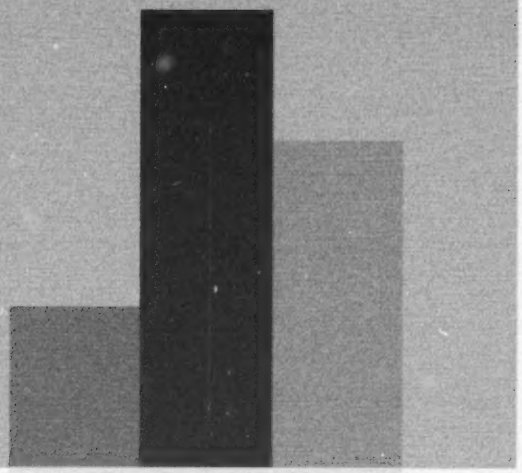
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

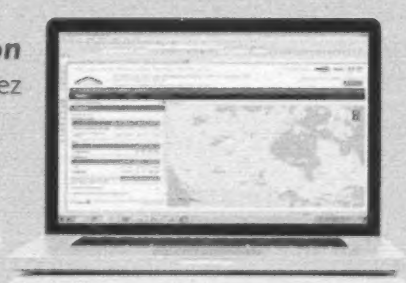
Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL



64341_2014_B01